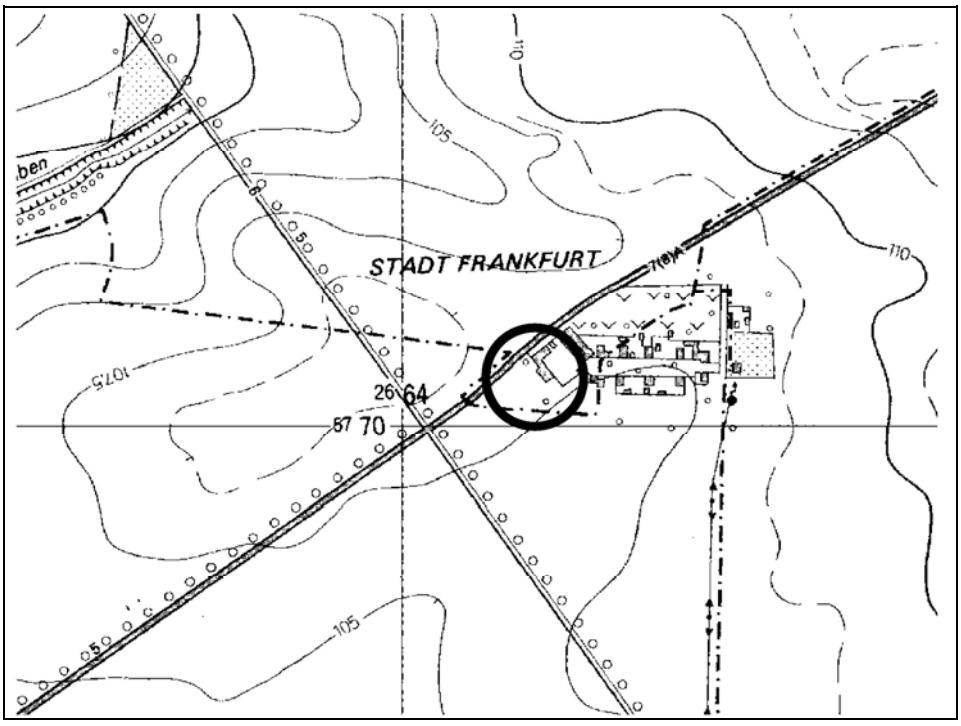
Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Bebauungsplan "Siedlungsweg - West"
im Ortsteil Stadt Frankfurt
im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung Februar 2018



Lage im Ortsteil Stadt Frankfurt, Stadt Wanzleben-Börde
[TK10 10/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-6022672/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung/ Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr.039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2.	Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Entwässerung, bisherige Nutzung	6
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1.	Mischgebiete	7
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3.	Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	9
4.4.	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.5.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9
5.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1.	Erschließung	10
6.1.1.	Verkehrserschließung	10
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	10
6.1.3.	Brandschutz	11
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8.	Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Siedlungsweg - West" im Ortsteil Stadt Frankfurt, Stadt Wanzleben-Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Ortsteil Stadt Frankfurt der Stadt Wanzleben-Börde verdankt seinen Namen dem nachweislich zwischen 1825 und 1950 bestehenden Gasthof "Stadt Frankfurt" an der Poststraße von Magdeburg nach Halberstadt. Ca. 1860 wurde hier ein Vorwerk des Rittergutes Groß Germersleben eingerichtet, das im Zuge der Bodenreform durch eine Neubauernsiedlung (1951 / 1952) aufgesiedelt wurde. Der Siedlungsweg wurde angelegt und neben dem Gasthof, dem Vorwerk und einer Schnitterkaserne entstanden zehn Neubauernhäuser. Der ehemalige Gasthof auf dem Flurstück 1 wurde in den 50er Jahren geschlossen. Heute sind auf dem Flurstück 1 nur noch Reste der Ruinen des Gebäudes vorhanden. Das ehemals mit dem Gasthof und dem Vorwerk bebaute Flurstück ist derzeit ungenutzt. Die bauliche Nutzung soll reaktiviert werden, da im Ortsteil ein Wohnbedarf besteht. Nach dem Rückgang der Einwohnerzahl des Ortsteiles Stadt Frankfurt im Jahr 1995 auf 25 Einwohner, leben derzeit 34 Einwohner in Stadt Frankfurt. Für die bedarfsgerechte Entwicklung soll die ehemals bebaute Fläche des Vorwerkes baulich genutzt werden. Aufgrund des Abgangs der Bausubstanz ist das Flurstück 1 nur noch teilweise dem Innenbereich zu zuordnen. Die Errichtung von baulichen Anlagen, insbesondere Wohngebäuden ist im dem Außenbereich zugefallenen Bereich nicht mehr zulässig.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB und der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.
Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Stadt Frankfurt. Die geplante Nutzung ist eine Nachnutzung baulich genutzter Flächen. Die Flächen waren ehemals mit einem Gasthof und einem Vorwerk bebaut, von denen noch Ruinenreste vorhanden sind. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m^2 nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m^2 bis 70.000 m^2 ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)
Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.027 m^2 und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m^2.

zu Punkt 2)
Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Wanzleben-Börde wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

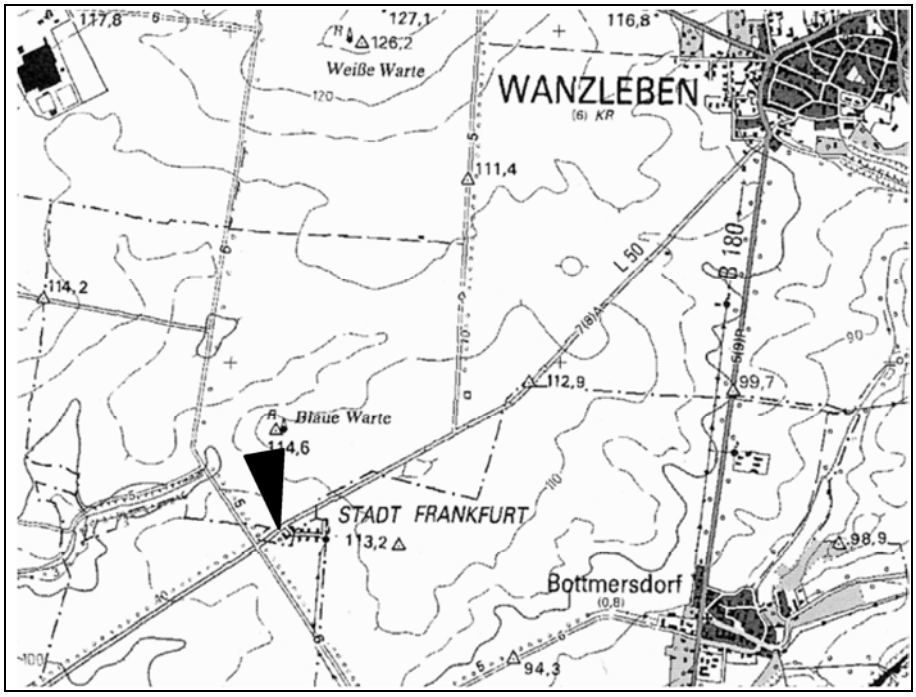
Das Gebiet umfasst die Flurstücke 1 und 2, Flur 31, Gemarkung Wanzleben.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Einbeziehung des Flurstückes 2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte, um eine Nutzungsmischung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu gewährleisten.
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden der Siedlungsweg und angrenzend derzeit leerstehende Gebäude
- im Osten ein Kfz-Verwertungsbetrieb
- im Süden weitere Flächen des Kfz-Verwertungsbetriebes
- im Westen die Bundesstraße B 246

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind aufgrund der Festsetzung von Mischgebieten nicht zu erwarten.

Lage in der Stadt Frankfurt



[TK 10/10/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 6022672/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als Dorfgebiet dar. Die örtliche Prägung entspricht einem Mischgebiet, da landwirtschaftliche Betriebe im Ortsteil Stadt Frankfurt nicht mehr vorhanden sind. Der Ortsteil wird durch Wohnbebauung und zwei Gewerbebetriebe geprägt. Dabei nimmt der Kfz-Verwertungsbetrieb, der sich mit Teilflächen auch im Plangebiet befindet, ca. 20% der Ortslage ein, so dass der Bestand einem Mischgebiet entspricht. Durch die Festsetzung von Mischgebieten weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet ab. Dies ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Dies ist vorliegend gewährleistet. Die Festsetzungen ermöglichen eine bestandsorientierte Entwicklung des Ortsteiles. Die Entwicklung zu einem Dorfgebiet ist aufgrund des Strukturwandels der Landwirtschaft und der Konzentration landwirtschaftlicher Betriebsstätten nicht mehr umsetzbar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.
Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Ein Regionaler Entwicklungsplan ist derzeit nicht wirksam. Im Rahmen der Neuaufstellung liegt ein erster Entwurf vor. Dem Ortsteil Stadt Frankfurt der Stadt Wanzleben-Börde kommt hierbei keine zentralörtliche Bedeutung zu. Die Entwicklung des Ortsteiles ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf des Ortsteiles. Aufgrund des geringen Umfangs der Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erkannt.
Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,51 Hektar. Er umfasst zwei Baugrundstücke. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Entwässerung, bisherige Nutzung

Bodenverhältnisse, Entwässerung

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden an. Die Böden sind durch die Altbebauung anthropogen stark überprägt.
Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.
Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt mit, dass aus der näheren Umgebung des Plangebietes keine Aufschlussdaten vorliegen. Nach Kartenlage stehen im Plangebiet überwiegend schluffig-tonige quartäre Sedimente an, die von Ton- und Schluffsteinen des Festgesteinskomplexes unterlagert werden. Damit sind für die favorisierte Variante einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ungünstige Bedingungen zu erwarten. Bei Starkregen besteht die Gefahr von Staunässe. Falls trotzdem eine Versickerung in Erwägung gezogen wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes, eventuell im Rahmen der geplanten Baugrunduntersuchungen, vorab und standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 im Plangebiet gegeben sind. Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

archäologische Belange

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer

Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde, Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht konnte für die Flurstücke keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Altlasten

Das Flurstück 2, der Flur 31 Gemarkung Wanzleben ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der Autoverwertung Klimt als archivierte Fläche registriert. Mit der Archivierung eines Altstandortes ist jedoch keine rechtliche Garantie der Behörde auf Altlastenfreiheit der Fläche verbunden. Über den Rückbau ehemals vorhandener Gebäude liegen keine Informationen vor. Bei Nutzungssensibilisierung, wie zum Beispiel Umnutzung zu Wohnzwecken ist gegebenenfalls eine bodenschutzrechtliche Neubewertung erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen Aushubmaterial anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann. Gegebenenfalls hierbei anfallender Bauschutt ist nach heutigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, selbst wenn keine organoleptischen Auffälligkeiten vorhanden sind, nur im Rahmen der Herstellung von technischen Bauwerken (Lärmschutzwällen, Straßenunterbau, Parkplätzen usw.) zu verwerten bzw. in einer dafür zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu entsorgen. Die Verwendung von Bauschutt für bodenähnliche Anwendungen ist unzulässig.

Nutzungen

An der Grenze des Flurstückes 1 zur Bundesstraße B 246 befindet sich die Ruine des ehemaligen Gasthofes. Die östlich davon ehemals vorhandene Hofanlage wurde abgerissen. Das Grundstück befindet sich im Zustand einer fortschreitenden Ruderalisierung. Die Gehölze im Plangebiet sind überwiegend Obstbäume. Das Flurstück 2 wird gewerblich genutzt. Es ist fast vollständig versiegelt und dient als Pkw-Abstellplatz des Kfz-Verwertungsbetriebes.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiete

Als Art der baulichen Nutzung wurde Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies aus der Prägung der näheren Umgebung und aus den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet ergibt. Im Plangebiet selbst wird voraussichtlich die Wohnnutzung überwiegen. Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden.
In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO wären in den Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden, allgemein und in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ausnahmsweise zulässig. Sie wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dient und diese Nutzung hiermit nicht vereinbar ist.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.
Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für das Baugebiet nicht erforderlich. Angestrebt werden die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück und gegebenenfalls eine spätere Nutzung des Südteils für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke. Hierfür ist eine GRZ von 0,2 ausreichend.
Das Flurstück 2 ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Diese Versiegelung aus der ehemaligen Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsstätte unterliegt dem Bestandsschutz.
Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung und ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung des Grundstücks. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt.
Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten offenen Bebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.
Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird und Großgehölze, die sich überwiegend am Rand befinden, möglichst erhalten werden können. Im Westen ist der Abstand zur Bundesstraße B 246 nach § 9 FStrG (Fernstraßengesetz) zu beachten. Dieser Abstand beträgt 20 Meter gemessen von der äußeren Fahrbahnkante. Vom Siedlungsweg und dem Flurstück 2, auf dem der Pkw-Abstellplatz vorhanden ist, wurde der Abstand entsprechend den bauordnungsrechtlichen Mindestforderungen auf 3 Meter festgesetzt. Nach Süden und Südosten soll ein Abstand von 10 Metern eingehalten werden, um die Bäume am Plangebietsrand erhalten zu können.

Auf dem Flurstück 2 wurde die überbaubare Fläche mit einem Abstand von 3 Metern (bauordnungsrechtlicher Mindestabstand) zum Flurstück 1 festgesetzt. Da sich nach Osten die gewerbliche Nutzung weiter fortsetzt, kann im Osten bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

4.3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Im Westen grenzt unmittelbar an das Plangebiet die Bundesstraße B 246 an. Der Ortsteil Stadt Frankfurt bildet keine Ortsdurchfahrt aus, er befindet sich an der freien Strecke der Bundesstraße. Gemäß § 9 FStrG (Fernstraßengesetz) besteht eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 Metern gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. In dieser Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten und Werbeanlagen errichtet werden. Die Fläche ist als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Sie kann gärtnerisch gestaltet werden. Die Gehölze sollen erhalten bleiben.
Zufahrten unmittelbar zur Bundesstraße B 246 sind auszuschließen. Über den Siedlungsweg ist eine ausreichende Erschließung gesichert.

4.4. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich an den Gebietsrändern Gehölze, die für die Einbindung des Plangebietes in die offene Landschaft von erheblicher Bedeutung sind. Diese Gehölze sollen, soweit es sich nicht um Obstbäume handelt, erhalten werden. Teilweise stehen sie jedoch einer Bebauung entgegen. Zur Minderung des mit einer Beseitigung verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt wurde festgesetzt, dass für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 35 cm eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist. Für Sträucher wurde diese Festsetzung nicht als erforderlich erachtet.

4.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Von Nordwesten wirkt auf das Plangebiet der Straßenlärm der Bundesstraße B 246 ein. Schalltechnische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor, da die Belastung unter 3 Mio. Kfz pro Jahr liegt. Gemäß der Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde können die für die Bundesstraße B 246 in Oschersleben ermittelten Werte als grobe Orientierung zur Lärmbelastung herangezogen werden. In Oschersleben, wo die Grenze der Kfz-Belastung von 3 Mio. pro Jahr erreicht wurde, wurden 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts ermittelt, mithin eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN18005 von tags 5 dB(A) und nachts 7 dB(A). Bauliche Anlagen sind nach den in Oschersleben ermittelten Werten in die Lärmpegelbereiche III tags und IV nachts einzuordnen. Die zur Einhaltung der Wohnruhe erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Einordnung aktiver Lärmschutzanlagen wurde geprüft. Die hierfür anzusetzenden Kosten stehen außer Verhältnis zur zu erreichenden Schirmwirkung, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen wurden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange
- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Durch die bestehenden Verkehrsflächen der Straße Siedlungsweg ist eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Ein Trinkwasseranschluss kann an das vorhandene Versorgungsnetz in der Straße Siedlungsweg erfolgen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung am Siedlungsweg angeschlossen werden.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die Versorgungsmöglichkeiten werden im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über den bestehenden Siedlungsweg durch die Müllabfuhr erreichbar. Die Abfallbehälter sind am Abholtag am Siedlungsweg bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Ortsteil Stadt Frankfurt dezentral. Ein zentraler

Abwasseranschluss ist gemäß der Stellungnahme des Trink- und Abwasserverbandes nicht vorgesehen. Die schmutzwasserseitige Entwässerung ist mit der Umweltbehörde des Landkreises Börde abzustimmen. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ist für Vorhaben, bei denen Abwasser anfällt, eine dezentrale Beseitigung über eine biologische Abwasserbehandlungsanlage mit anschließender Einleitung in das Grundwasser oder eine abflusslose Sammelgrube vorzusehen. Für die Einleitung in das Grundwasser ist ein Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Oberflächenentwässerung: Eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist in Stadt Frankfurt nicht vorhanden. Die Bauherren streben eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an. Die Untergrundverhältnisse sind dafür ungünstig. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete Anlagen vorzusehen. Werden Hofflächen über Anlagen wie zum Beispiel Sickerschächte bzw. über (Rohr-) Rigolen entwässert, so ist für die Gewässerbenutzung (Einleitung in das Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Landkreis Börde) zu beantragen. Die Ableitung / Versickerung von Niederschlagswasser hat nach § 55 Abs.1 WHG so zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung (zum Beispiel für Anliegergrundstücke) zu befürchten sind. Nach § 79b Wassergesetz LSA ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde / der Entsorger den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Erfolgt eine direkte Einleitung in ein Gewässer, ist das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m^3/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt teilweise aus Hydranten. Der Grundschutz von 48 m^3/h über zwei Stunden kann hierdurch nicht vollständig gesichert werden. Es ist daher eine Löschwasserbevorratung erforderlich.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).
Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m^2, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m^2 suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Freiflächen in den Orten

bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.
Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme einer Freifläche im Siedlungsbereich des Ortsteiles Stadt Frankfurt und durch eine maßvolle Verdichtung des Bereiches werden andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches geschont.
Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dies erfolgt durch die festgesetzten Ersatzpflanzungen für zu beseitigenden Bäume.
Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.
Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Östlich des Grundstückes am Siedlungsweg 13 wird eine Autoverwertung betrieben, die der Genehmigungspflicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegt. Entsprechend des örtlich vorhandenen Betriebsablaufes ist sie aber nicht dauerhaft mit Lärmimmissionen verbunden, die in Mischgebieten erhebliche Beeinträchtigungen verursachen können. Eine Schrottpresse ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Sie wird gemäß der Auskunft des Eigentümers der Firma als Leihgerät maximal 2-3 mal im Jahr ausschließlich während der Tagzeit betrieben. Hierbei handelt es sich um ein "seltenes Ereignis" für welches nach TA Lärm 70 dB(A) zumutbar sind. Andere ähnlich lärmemittierende Nutzungen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Am Standort am Siedlungsweg findet während des überwiegenden Betriebszeitraumes die Demontage wiederverwertbarer Teile in geschlossenen Hallen statt. Von diesen Hallen gehen keine erheblichen Lärmemissionen aus. Bereits im Abstand von 15 Metern zu den Hallen befindet sich im Bestand das nächste Wohngebäude. Die im Mischgebiet vorgesehene Wohnbebauung hält

einen Abstand von 40 Metern ein. Die angrenzenden Flächen dienen überwiegend dem Abstellen von Pkw. Erhebliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung sind hierdurch nicht zu erkennen.
Beeinträchtigungen sind durch den Straßenlärm der Bundesstraße B 246 im Bestand vorhanden. Im Rahmen der Lärmkartierung (3.Stufe) wurde die Bundesstraße B 246 nur in Wanzleben untersucht, da nur in diesem Abschnitt mehr als 3.000.000 Kfz/pro Jahr zu verzeichnen sind. Der Abschnitt Wanzleben - Oschersleben ist geringer belastet. Die Straße verläuft im Nordwesten des Plangebietes. Schützenswerte Nutzungen können damit so ausgerichtet werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Straßenlärm vermieden werden. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde werden die erwartenden Immissionspegel den Lärmpegelbereichen III am Tag und IV in der Nacht zugeordnet. Hierzu wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Belange des Immissionsschutzes können hierdurch beachtet werden.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Siedlungsweg - West" im Ortsteil Stadt Frankfurt der Stadt Wanzleben-Börde steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin kann durch die innerörtliche Verdichtung eine zusätzliche Baufläche entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	5.137 m^2
• Mischgebiete	5.137 m^2

Stadt Wanzleben-Börde, Februar 2018